



RELAZIONE
SULLA GESTIONE
E BILANCIO 2021





AVVISO DI CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ORDINARIA

Ai sensi degli articoli da 20 a 24 dello Statuto sociale, i soci sono convocati in assemblea ordinaria il giorno 29 aprile 2022 alle ore 8,00 presso la sede legale della Cooperativa in Trezzo sull'Adda Via Giotto 4/B, con seguente

ORDINE DEL GIORNO:

1. Nomina del Presidente e del segretario dell'assemblea;
2. Esame ed approvazione del Bilancio al 31/12/2021 con i documenti che lo accompagnano, presa d'atto delle relazioni del Collegio sindacale, della società di revisione e di quella di certificazione del bilancio, deliberazioni conseguenti;
3. Nomina di una società per la certificazione del bilancio per il triennio 2022-2024 ai sensi dell'art.15 della legge 31 gennaio 1992, n. 59;
4. Nomina di una società per la revisione legale dei conti per gli anni 2022/2024 ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39;
5. Nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2022-2024;
6. Nomina del Presidente del Collegio Sindacale;
7. Determinazione degli emolumenti da corrispondere ai componenti il Collegio Sindacale.

Occorrendo la **seconda convocazione**, questa è indetta per il giorno

Sabato 28 maggio 2022 alle ore 14,30

**presso la Sala Riunioni della Fondazione Opera Pia (primo piano)
sita in Trezzo sull'Adda - Piazza Vitaliano Crivelli, 2**

Per poter accedere ai locali nei quali si terrà l'assemblea, sarà indispensabile esibire il **GREEN PASS rafforzato**, e/o altra documentazione prevista dalle norme in vigore alla data di svolgimento della assemblea.

Le modalità di partecipazione all'assemblea e le disposizioni per farsi rappresentare mediante delega sono quelle di cui all'art. 24 dello statuto sociale.

Trezzo sull'Adda, 7 aprile 2022

*Il Presidente
Moreno Passoni*



SOMMARIO

Gli organi sociali della Cooperativa al 31/12/2021	pag. 6
Relazione sulla gestione dell'esercizio 2021	pag. 7
Relazione del Collegio Sindacale per l'esercizio 2021	pag. 15
Bilancio di esercizio e Nota integrativa al 31/12/2021	pag. 19
Relazione della Società di Revisione sul bilancio al 31/12/2021	pag. 39



GLI ORGANI SOCIALI DELLA COOPERATIVA AL 31/12/2021

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente	Passoni Moreno	20/02/1955
Vice Presidente	Milanesi Marco	20/11/1965
Consigliere	Nioi Ilaria	07/08/1974
Consigliere	Guzzi Antonio	18/04/1966
Consigliere	Villa Elisabetta	22/05/1970
Consigliere	Torri Diego	02/02/1985
Consigliere	Forgione Angela	19/06/1978
Consigliere	Bargagli Adriana	12/02/1946
Consigliere	Cereda Lucrezia	04/10/1991

COLLEGIO SINDACALE

Sindaco effettivo	Claudia Cavazza (PRESIDENTE COLLEGIO SINDACALE) Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 119898	23/04/1968
Sindaco effettivo	Attilio Pietro Panzetti Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 43038	26/01/1948
Sindaco effettivo	Gianpaolo Orlandi Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 41848	25/01/1949
Sindaco supplente	Franco De Palo Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 122864	04/05/1940
Sindaco supplente	Giancarlo Chigioni Iscrizione Albo Revisori Contabili n. 13710	28/04/1947

SOCIETÀ DI REVISIONE E CERTIFICAZIONE BILANCIO

*Crowe Bompani SpA
Milano*

CONSULENZA FISCALE E AMMINISTRATIVA

*Dott. Riccardo Previtali
Bergamo*



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2021

Care Socie, cari Soci,

Permettetemi innanzitutto di ringraziarvi per la vostra presenza alla nostra assemblea annuale di bilancio.

Gli ultimi due anni sono stati caratterizzati dalle restrizioni dovute alla situazione di emergenza sanitaria e le nostre assemblee si sono svolte attraverso la nomina di un rappresentante designato. Una situazione anomala per una Cooperativa i cui Amministratori hanno sempre incentivato la partecipazione dei Soci alle proprie iniziative e che, proprio in occasione della presentazione del bilancio annuale, si sono sempre impegnati a rendere conto del proprio operato, con grande trasparenza.

Non abbiamo mai interpretato questa occasione come l'adempimento di un mero atto formale, bensì come elemento distintivo rispetto alle società private.

Vivo la giornata odierna quindi come una ripartenza verso la normalità, fermo restando l'impegno a rispettare le norme per evitare ulteriori restrizioni nei prossimi mesi.

In questi due anni anche Legacoop ha dovuto fare i conti con l'emergenza sanitaria.

Il congresso, le riunioni di direzione regionale e i percorsi formativi si sono svolti in video conferenza.

Ciò che è venuto a mancare sono stati i rapporti personali, lo scambio informale di opinioni, la possibilità di sviluppare rapporti di collaborazione con altri operatori.

Ciò nonostante, l'impegno di Legacoop è stato importante e costante, fornendo un contributo significativo alle Cooperative aderenti, in termini di **informazione legislativa, programmazione e formazione**.

Significativo è stato l'impegno di Legacoop a partecipare a tavoli di confronto con il governo, anche al fine di garantire alle cooperative l'opportunità di partecipare attivamente al processo di ripresa economica, anche attraverso il ricorso agli strumenti finanziari promossi dall'Unione Europea attraverso il PNRR.

L'attività della Cooperativa nel 2021 è proseguita regolarmente e gli accessi dei Soci agli uffici si è normalizzato, nel rispetto comunque delle norme.

LE COOPERATIVE DI ABITANTI

Legacoop Abitanti, nel 2021, ha promosso una ricerca, **Next Housing**, una analisi decisamente interessante, che ho ritenuto utile riproporre, seppur in sintesi.

Le debolezze delle famiglie italiane

Sovente, il tema dell'abitare e del disagio ad esso connesso, è stato affrontato con riferimento esclusivamente alle **caratteristiche strutturali dell'immobile in cui si vive** (dimensione degli ambienti, distribuzione degli spazi, qualità costruttiva, ecc.), unitamente alla **difficoltà economica di sostenere le spese** legate al pagamento del canone di locazione.

Tuttavia, per meglio comprendere le condizioni in cui versano le famiglie e i bisogni che esprimono, occorre allargare questo sguardo e prendere in considerazione anche **altre tipologie di criticità e "debolezze"**.

Nomisma ha scattato una fotografia delle famiglie attraverso **un'indagine campionaria rappresentativa della popolazione italiana, che ha evidenziato 3 differenti tipologie di debolezze**: si va dalla **"debolezza economica"**, intesa in termini di difficoltà nel sostenere le spese legate all'abitazione e che coinvolge 7,3 milioni di famiglie (pari al 28,3% di tutte le famiglie italiane), alla **"debolezza abitativa"**, caratterizzata da una insoddisfazione riguardante sia le caratteristiche dell'immobile, sia una serie di aspetti relativi al contesto in cui si vive, che interessa una platea di 3 milioni di famiglie (11,7%).

Oltre a queste due debolezze ve ne è **una terza, di tipo "sociale"**, caratterizzata da problematiche legate al **tema della salute**, (presenza di persone non autosufficienti, con limitazioni nelle attività quotidiane, ecc.), **del lavoro** (componenti disoccupati o che lavorano in maniera

discontinua) e del **sistema relazionale** (assenza di una rete familiare o amicale di supporto), che coinvolge ben 11,3 milioni di famiglie (43,5%).

In particolare, l'attenzione si concentra su quei segmenti di **famiglie che presentano al contempo più di una debolezza**, e che quindi vivono una situazione di **elevata fragilità**.

Nello specifico, ci sono circa **625 mila famiglie** (2,4% delle famiglie totali) che manifestano tanto una debolezza economica quanto una debolezza abitativa: si tratta soprattutto di **persone anziane** che vivono da sole, sovente in una casa in affitto, e **che risiedono nei grandi centri urbani**.

Ci sono poi circa 890 mila famiglie (3,4%) che segnalano difficoltà sia sul fronte abitativo che su quello sociale, rappresentate principalmente da nuclei di 2 persone, generalmente **un adulto con un genitore anziano a carico**.

Un altro gruppo è costituito da ben 3,7 milioni di famiglie (14,1%) che esprimono contemporaneamente **criticità economiche e una fragilità di tipo sociale**, diffuse soprattutto nel sud del paese e nelle città di medie dimensioni (tra 40 mila e 100 mila abitanti).

Infine, si aggiunge un altro milione di famiglie (3,9%) che concentrano su se stesse tutte le 3 tipologie di debolezza: in questo caso sono **coppie con figli, in particolare genitori soli con figli**, che condividono l'abitazione con altre persone (legate o meno da vincoli di parentela), e che presentano problemi occupazionali.

Relativamente alla **popolazione anziana, attualmente gli over 65 sono il 23% dell'intera popolazione e entro il 2035 arriveranno a pesare il 30%**.

Nello specifico, ci sono circa 4 milioni di over 65 che vivono da soli (15,5% delle famiglie italiane), 2,4 milioni di famiglie costituite da coppie di anziani (9,8%), e circa 3,6 milioni di famiglie con almeno un anziano convivente (13%).

Più che altri gruppi di popolazione, **gli over 65 costituiscono un insieme eterogeneo e variegato**, rispetto al quale è indubbiamente complesso trovare proposte e soluzioni uniformate.

Quando si parla di anziani occorre abbandonare gli stereotipi culturali che li vedono relegati al di fuori della vita attiva.

I "nuovi anziani" oggi non sono equiparabili a quelli del passato: hanno stili di vita più attivi e orientati alla **partecipazione sociale e culturale** e, **nella maggior parte dei casi, hanno una stabilità economica, abitativa e relazionale migliore di quella dei propri figli**. Sulla base delle risultanze dell'analisi, si possono immaginare e costruire **diversi casi tipo di famiglie anziane**, che prendono in considerazione lo stato di salute dei componenti del nucleo, la lontananza dalle famiglie dei figli, le aspettative e i desiderata.

In particolare, sono state individuate **4 tipologie di famiglie** su cui porre l'attenzione: **le persone over 65 che vivono da sole, le coppie di anziani in equilibrio, le coppie di anziani in cui un componente presenta una situazione di difficoltà, e le coppie di adulti con figli e almeno un anziano da accudire**.

Queste ultime, in particolare, esprimono i **livelli di "sofferenza" più intensi**: sono famiglie nelle quali convivono persone di età diverse, in cui spesso la coabitazione è dettata da situazioni di necessità.

È questo il caso, ad esempio, di **figli ormai adulti** che non hanno le risorse sufficienti per distaccarsi dal nucleo di origine, o che dopo una separazione tornano a vivere dai genitori anziani, o, al contrario, di genitori che rimasti vedovi si trasferiscono a casa dei figli. Situazione di questo tipo, infatti, spesso **determinano un aggravio della situazione di entrambi gli aggregati familiari**.

Questi target di famiglie anziane, unitamente alle famiglie contraddistinte dalle 3 tipologie di debolezze descritte poc'anzi, **manifestano dunque criticità ed esigenze abitative a cui l'offerta cooperativa deve cercare di dare risposta**.

Il modello di offerta cooperativa efficiente e inclusivo

Le oltre 800 Cooperative di Abitazione aderenti a Legacoop, pari al 10% delle Cooperative di Abitazione italiane iscritte all'Albo delle Cooperative, comprendono ben il 46% del numero di Soci totali, l'88% del patrimonio netto e il 52% del prestito sociale, dando vita così ad un aggregato associativo di primaria rilevanza nel panorama italiano della cooperazione di abitazione.

La cooperazione di abitanti ha nel tempo fornito **una risposta concreta alla domanda di affordable housing**.

Negli ultimi 10 anni, in particolare, le principali Cooperative aderenti a Legacoop Abitanti hanno messo in campo un'**offerta di locazione pari a oltre 9.600 alloggi tra nuova produzione**,

riassegnazioni e gestione per terzi, tra cui la gestione del 30% degli alloggi del fondo FIA (Fondi Investimenti per l'Abitare).

Con riferimento ai territori, circa il 77% dell'offerta in locazione degli ultimi 10 anni è localizzata in un capoluogo metropolitano, dove **il livello dei canoni di locazione è spesso insostenibile** per la fascia grigia di domanda o per anziani e giovani coppie, e nei comuni dell'hinterland. In questo panorama, i nuovi alloggi rappresentano il 17% dell'offerta complessiva.

Con riferimento ai nuovi interventi immessi oggi sul mercato, **l'offerta cooperativa garantisce un'elevata sostenibilità del livello dei canoni**, con poco meno del 40% delle Cooperative che riesce a garantire un **abbassamento dei canoni di mercato del 20-30%**, e pertanto di fatto equiparabili ai livelli del canone concordato.

Tra gli elementi qualificanti del modello cooperativo vi sono **livelli di occupancy prossimi al 100%**, bassi tassi di morosità (2,5-3%), la permanente manutenzione del patrimonio e l'utilizzo efficiente di strumenti di politica fiscale ed energetica, quali il conto termico o le detrazioni fiscali per la riqualificazione o l'efficientamento energetico.

Non ultimo, il valore di costruzione e **tenuta sociale delle comunità, con gli abitanti al centro del progetto** e la gestione della comunità di abitanti con approccio mutualistico e modalità di gestione sperimentale di **abitare solidale, patti di convivenza e attenzione ai target giovani e anziani**.

Nella realizzazione di programmi integrati, di riqualificazione e di rigenerazione urbana ed edilizia e di riqualificazione energetica, l'azione delle Cooperative di Abitanti favorisce l'incontro tra gli interessi del settore privato e del settore pubblico, contribuendo a migliorare le condizioni di fattibilità delle iniziative.

Risale agli inizi degli anni 2000 l'ultimo importante impegno di spesa da parte dello Stato per dare attuazione al **programma sperimentale di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato** (conosciuto come il programma "20.000 case in affitto").

Da allora, fino ai giorni nostri, **il FIA (Fondi Investimenti per l'Abitare) ha sostituito le azioni di policy pubblica** ed è divenuto lo strumento per dare attuazione al **Piano Nazionale di Edilizia Abitativa del 2009**. All'interno di questo quadro normativo le Cooperative hanno sviluppato e gestito interventi di edilizia residenziale sociale in partnership con altri operatori, nell'ambito delle iniziative finanziate dal FIA, ma anche senza interagire con il FIA, con sviluppi su aree pubbliche o di proprietà e con la proprietà indivisa.

Il target a cui si è fino ad ora rivolta la cooperazione è riconducibile alla domanda che esprime **debolezza economica e debolezza abitativa**, così come è stata qualificata e quantificata ad esito dell'indagine Nomisma alle famiglie descritte poc'anzi.

Il cammino intrapreso dalle cooperative di abitanti in sinergia con le cooperative sociali è quello di riposizionarsi sul mercato della domanda debole al fine di intercettare la domanda di **"abitare sostenibile"** a cui può dare risposta l'offerta di casa intesa come infrastruttura sociale.

Per conseguire questo obiettivo occorre attivare sinergie all'interno del mondo della cooperazione e promuovere partenariati pubblico-privati che consentano la co-progettazione e co-programmazione e dove il partner sociale garantisca le funzioni che lo Stato (ovvero gli Enti Locali) deve soddisfare nei confronti della **casa intesa come bene comune e di welfare**.

Si tratta di iniziare a pensare in termini di **"costruzione sociale" della domanda**, ovvero la capacità di intercettare segnali trasformativi e immaginare soluzioni attraverso una collaborazione attiva con coloro che saranno i fruitori di questa nuova idea di abitare.

Occorre che vi siano soggetti che **svolgono un ruolo di intermediazione evoluta**, in grado di **far dialogare domanda debole e offerta**, in modo da disegnare nuovi contesti abitativi che non siano statici, ma modulabili e adattabili ai bisogni mutevoli che si presentano nelle differenti fasi della vita degli individui.

Gli strumenti finanziari

In questo quadro **il PNRR rappresenta una grande occasione per offrire una risposta ai bisogni legati all'abitare**.

Sono previste infatti **importanti opportunità di finanziamento** che riguardano la realizzazione delle **infrastrutture sociali**, nell'ottica di **promuovere la rigenerazione urbana, favorire l'inclusione sociale e mitigare le molteplici forme di vulnerabilità materiali e sociali che caratterizzano il nostro territorio**.

La missione 5 "inclusione e coesione" del PNRR, richiamando il disagio sociale e abitativo delle persone con fragilità, **propone azioni di innovazione sociale** connesse al miglioramento

della qualità urbana e ambientale delle città, facendo leva su modelli innovativi di residenzialità a costi accessibili (“affordable”) **come l’Housing Sociale**.

Le tipologie abitative possono essere differenti ma riconducibili a modelli inclusivi che promuovono il welfare urbano e sociale, con l’obiettivo di **ridurre situazioni di emarginazione, degrado sociale e forme di vulnerabilità**.

In questo contesto, **le Cooperative di Abitanti possono svolgere quindi un ruolo di primo piano:**

- **nella partecipazione in reti, consorzi, alleanze per mettere a fattore comune le conoscenze dei territori e le competenze progettuali e gestionali innovative;**
- **nel coinvolgimento di forme di cooperazione pubblico - privato;**
- **nell’impiego di capitali a lungo termine, a basso rendimento e a forte impatto sociale.**

Il contesto europeo

A seguito della pandemia, l’Europa promuove una crescita sostenibile, uniforme, inclusiva ed equa per tutti gli stati membri. Con i **€ 750 miliardi di Next Generation EU** e il potenziamento mirato del bilancio a lungo termine dell’UE per il periodo 2021-2027, si arriverà a un **investimento complessivo pari a più di € 1.800 miliardi**.

Inoltre, i 5 assi della pianificazione europea 2021-2027 puntano verso **un’Europa più intelligente, più verde, più connessa, più sociale, più vicina ai cittadini**.

Il contesto italiano

La nuova programmazione prima del Covid aveva già previsto un **aumento di fondi per l’Italia (+2,3%)** includendo **il tema della casa come essenziale elemento di infrastruttura sociale**, se concepito come un perno di un progetto complesso, integrato di servizi per i singoli e le comunità.

La nuova programmazione di New Generation EU prevede lo stanziamento di € 209 miliardi rispetto al quale il governo dovrà prevedere un piano di spesa con costi e tempi dei progetti.



Residenza Alessandro Scotti, Via Papa Giovanni XXIII 18

Next Housing

Legacoop si sta muovendo verso l'analisi di **modelli abitativi in una logica di mix di target e funzioni**, con annessi servizi per la costruzione di una filiera intersettoriale **insieme alla cooperazione sociale** per servizi alla persona, e alla cooperazione culturale verso una visione di distretti mutualistici.

Il mercato immobiliare

In media, **nel 2021, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 2,5%**, con i prezzi delle abitazioni nuove che hanno fatto registrare un incremento del 3,8% e quelli delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sull'indice aggregato) che crescono del 2,3%.

Rispetto alla media del 2010, primo anno per il quale è disponibile la serie storica dell'IPAB (indice dei prezzi delle abitazioni), **nel 2021 i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 12,8% (-19,8% per le abitazioni esistenti, +7,6% per le nuove costruzioni).**

Il tasso di variazione acquisito dall'IPAB per il 2022 è pari a +1% (+0,8% per le abitazioni esistenti e + 2,4% per le abitazioni nuove).

Nel quarto trimestre 2021, **si conferma in tutte le ripartizioni geografiche la crescita dei prezzi delle abitazioni su base annua.**

Il rialzo è particolarmente marcato per le ripartizioni del nord e per il centro (+4,4% nel nord-ovest; +4,7% nel nord-est e +5% nel centro) e più contenuto nel sud e isole (+1,3%).

A Milano i prezzi delle abitazioni aumentano, su base annua, del 6,1%.

Analizziamo ora l'andamento della nostra Cooperativa e quindi **il bilancio del 2021.**

LA GESTIONE CARATTERISTICA

L'attività di promozione svolta nel 2020 si è concretizzata nel 2021 con l'**assegnazione in proprietà di sette appartamenti presso la Residenza Alessandro Scotti.**

Va sottolineato che le condizioni di assegnazione in proprietà ai Soci è avvenuta a **prezzi decisamente calmierati rispetto al mercato.**

Va inoltre considerato che **per altri due sono stati sottoscritti contratti di assegnazione** e che i rogiti sono previsti per il primo semestre del 2022. Allo stato attuale sono rimasti **disponibili solo due appartamenti** e l'obiettivo è di chiudere definitivamente questo intervento entro la fine del corrente anno.

Un dato importante da sottolineare anche per il 2021, è quello relativo alla buona gestione degli **alloggi assegnati in godimento.**

Nel corso dell'anno, pur in presenza di un **turn-over poco significativo**, gli appartamenti sono rimasti sfitti solo per quei brevi periodi di subentro da un socio ad un altro e, a fine anno, non avevamo alloggi disponibili.

Naturalmente, in occasione dei turn over si è provveduto alle **necessarie manutenzioni** ed alla verifica della congruità delle **certificazioni degli impianti.** E' opportuno sottolineare l'insorgenza di **nuove criticità**, legate soprattutto a problemi occupazionali, per quanto riguarda la **riscossione dei canoni.**

Per questa ragione si è ritenuto di stanziare in bilancio un importo di **20.000,00€** per la eventuale **copertura di perdite su crediti.**

I SOCI E IL PRESTITO SOCIALE

Al 31/12/2021, **i Soci della Cooperativa**, al netto delle recessioni, **sono 502**, con l'adesione di 21 nuovi Soci.

Di questi, **86 sono Soci prestatori**, con un deposito complessivo, tra ordinario e vincolato, pari a **3.259.549 €**, con un **incremento di 145.876€ rispetto all'anno precedente.**

A fine esercizio erano in corso **due depositi vincolati triennali e un quinquennale per un importo complessivo di 2.065.603€.**

Sempre in tema di prestito sociale, rammento la norma di legge che permette la possibilità di raccolta fino ad un massimo di **tre volte il patrimonio netto.**

La Proletaria ha un **patrimonio netto al 31/12/2020** (ultimo bilancio approvato) **di 3.381.798€**, ed un **prestito sociale a fine 2021 di 3.259.549€** quindi il rapporto è **pari a 0,96.**

La Cooperativa si è avvalsa delle opportunità contenute nelle disposizioni legislative conseguenti alla emergenza sanitaria, chiedendo la **sospensione dei mutui** più significativi, **limitatamente al primo semestre**, al fine di incrementare ulteriormente la liquidità.

A fine esercizio, **il rapporto liquidità/prestito sociale, era del 55,90%**. Si rammenta che il regolamento di Legacoop prevede un **rapporto minimo del 30%**.

La liquidità si incrementerà ulteriormente nel 2022, per effetto delle ultime assegnazioni della Residenza Alessandro Scotti e del buon andamento generale della Cooperativa.

A fine esercizio, il magazzino relativo alle rimanenze ammontava ad 1.018.000€, contro i 2.172.000, del 2020, con un **decremento di 1.154.000€**.

IL BILANCIO 2021

La gestione immobiliare, ha prodotto un **utile di 332.000€**, rispetto ai 349.000€ dell'anno precedente (confrontando i dati omogenei, al netto quindi di vendite e plusvalenze).

Per il 2022 prevediamo un utile della gestione ordinaria, quindi al netto delle vendite, per un importo di 336.000€.

La gestione finanziaria presenta un saldo negativo di 86.500€, per il 2022 si prevedono oneri finanziari per 97.000€.

I debiti verso le banche ammontano a 2.337.000€, contro € 3.005.000 del 2020. Un decremento significativo determinato dalle numerose assegnazioni in proprietà ai Soci che sono state effettuate.

Si prevede che a fine 2022 si attesterà a circa 2.000.000€.

Il patrimonio immobiliare della Cooperativa, al 31/12/21 è costituito da 86 appartamenti, compresi quelli destinati alla vendita, numerosi box ed alcuni immobili commerciali.

Il valore complessivo (immobili e magazzino) a bilancio, al 31/12/21, ammonta a 8.755.000€ mentre i debiti ammontano complessivamente a 5.840.000€.

Le spese generali, che rappresentano le spese di funzionamento della Cooperativa: costo del lavoro, ufficio, organi sociali, legali e consulenze, revisione e certificazione del bilancio, ecc., **ammontano a 185.000€**, in incremento rispetto all'esercizio precedente, soprattutto per effetto delle maggiori spese legali e notarili.

Nel budget 2022 abbiamo deciso di inserire prudenzialmente una **svalutazione di 20.000€**, per crediti verso Soci che potrebbero diventare difficilmente recuperabili.

Le posizioni affidate all'**ufficio legale** ammontano complessivamente a **140.000€**, senza considerare le posizioni per le quali sono stati sottoscritti accordi di dilazione.

Il bilancio del 2021 si chiude con un utile, prima delle imposte, di 129.436€, su cui grava un saldo imposte per 46.714€ e quindi con un risultato netto di esercizio di 82.722€.

Questo risultato è **superiore alle previsioni** ed è sicuramente da considerarsi positivo, considerata la situazione economica più generale.

Per il 2022, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi attesi, dovremmo realizzare un utile, al lordo delle imposte, di circa 100.000€.

CONCLUSIONI

Nel 2022, fermo restando l'obiettivo di concludere le assegnazioni presso la Residenza Alessandro Scotti, stiamo programmando alcuni **interventi manutentivi significativi**, anche utilizzando l'opportunità di godere dei benefici fiscali in vigore.

Stiamo inoltre valutando un **intervento di recupero** che ci è stato proposto e che sarà presentato al Consiglio di Amministrazione quando avremo tutti gli elementi a disposizione.

Il 2022 sarà un **anno di transizione e di pianificazione**, nel corso del quale non saranno intrapresi nuovi interventi.

Trezzo offre numerose possibilità di lavorare sul **recupero edilizio**.

La Proletaria ha effettuato un intervento significativo **in via Cavour (Condominio Briciola)**, qualche anno fa, non escludiamo di valutare altre opportunità in questo senso.

Il Consiglio di Amministrazione ha recentemente discusso sulla opportunità **di rinnovare l'immagine della Cooperativa**.

Per questo stiamo predisponendo un **nuovo sito internet**, più attuale e dinamico, di facile consultazione e sul quale trovare informazioni sulle attività e le iniziative.

Inoltre, si sta elaborando un interessante progetto di **“educazione ambientale” in collaborazione con la Cooperativa “Pandora”**, che sarà oggetto di confronto con le istituzioni scolastiche.

L'ipotesi è di effettuare interventi su circa **sette classi tra scuola primaria e secondaria**.

Nella discussione è emersa anche la volontà di **erogare nuovi servizi ai Soci**. In questo senso va letta **l'assistenza fiscale in occasione della dichiarazione dei redditi**, con un contributo economico per l'erogazione del servizio a carico della Cooperativa.

Ritengo altresì qualificante la **convenzione sottoscritta con Tritium Life**, che eroga servizi sanitari domiciliari a Trezzo e zone limitrofe.

Gli ultimi due anni di emergenza sanitaria ci hanno segnato profondamente ed hanno fatto **aumentare la soglia di attenzione in tema di salute**.

Ci è sembrato quindi importante cercare di dare **un contributo, di conoscenza ed opportunità**, per le situazioni di difficoltà e di urgenza, oltretutto con uno sconto sulle prestazioni a favore dei nostri Soci.

Deve essere chiaro che **questa proposta non intende in alcun modo favorire la privatizzazione dei servizi sanitari. La sanità pubblica è un bene fondamentale ma che negli ultimi 20 anni, soprattutto nella nostra regione, è stato oggetto di grandi speculazioni a favore della sanità privata.**

Ci mancherebbe altro!

Semplicemente si è cercato di **dare una risposta** alle situazioni di urgenza e/o emergenza che il servizio pubblico oggi non è in grado di soddisfare.

Sono in cantiere ulteriori convenzioni con aziende in tema di servizi che comunicheremo di volta in volta, **anche attraverso il nuovo sito internet**.

Infine, sono lieto di informarvi che a breve andrà in stampa **il libro sulla storia di Coop La Proletaria, che sarà presentato ufficialmente nel prossimo mese di ottobre**.

Nel prosieguo di questa nostra assemblea, si dovrà procedere alla **nomina del Collegio Sindacale** che resterà in carica nel triennio 2022/2024.

Il Consiglio di Amministrazione, apprezzando il lavoro svolto in questi anni, ha ritenuto di chiedere la disponibilità alla riconferma alla **Presidente, dott.ssa Claudia Cavazza ed ai Sindaci Effettivi rag. Attilio Panzetti e rag. Gianpaolo Orlandi**.

In qualità di Sindaci Supplenti verranno invece fatte due nuove proposte nelle persone delle **dott.sse Maria Vittoria Bruno e Chiara Del Re**. Entrambe hanno maturate significative esperienze in altre Cooperative, le ringraziamo per la disponibilità e siamo quindi lieti di poter contare anche sul loro contributo.

Un saluto cordiale ed affettuoso lo rivolgo ai Sindaci Supplenti uscenti Franco De Palo e Giancarlo Chigioni ringraziandoli per la disponibilità che ci hanno assicurato in questi anni.

RINGRAZIAMENTI

In conclusione di questa relazione, desidero **ringraziare i Consiglieri di Amministrazione ed il Collegio Sindacale** per l'impegno profuso.

Li ringrazio anche per la **fiducia** che hanno confermato nei confronti della Presidenza, rendendo così più agevole il nostro lavoro.

Ringrazio anche il **rag. Alessandro Limonta e la sig.ra Maria Spartano**, per la collaborazione, la disponibilità e la sintonia che ha sempre contraddistinto la nostra attività.

Un ringraziamento sentito infine ai Soci per l'attaccamento alla Cooperativa e per la fiducia che ci confermano costantemente.



Condominio Emilio Brasca, via Brasca 4



Condominio La Fornace, via Guido Rossa 7



RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE PER L'ESERCIZIO 2021

All'Assemblea dei Soci della Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop

Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del Collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 ss. c.c.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della conoscenza che il collegio sindacale dichiara di avere in merito alla società e per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile; tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

La società ha operato nel 2021 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dalla società, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria, al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato d'esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità. Si sono anche avuti confronti con lo studio professionale che assiste la Cooperativa in tema di consulenza e assistenza contabile e fiscale su temi di natura tecnica e specifica: i riscontri hanno fornito esito positivo.

Il collegio sindacale ha periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni. I rapporti con le persone operanti nella struttura si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dai soci e dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dall'assemblea dei soci o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità;
- nel corso dell'attività di vigilanza non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;

- non sono pervenute denunce dai soci ex art. 2408 c.c.;
- non abbiamo effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.15 d.l. n. 118/2021

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale pareri previsti dalla legge. Il Collegio Sindacale ha acquisito dalla società di revisione informazioni relativamente all'attività di controllo legale dei conti. Non sono emersi dati e notizie rilevanti che debbano essere evidenziati nella presente relazione.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

La natura cooperativa della Cooperativa di Abitazione La Proletaria soc. coop.

Informativa ai sensi dell'articolo 2545 del Codice Civile

Vi riportiamo i criteri e le modalità operative seguite nella gestione sociale per il conseguimento dello scopo mutualistico, assoggettati ai nostri controlli ed a verifiche di conformità.

Il Collegio attesta che, nell'esercizio 2021, gli Amministratori hanno svolto la propria attività in ottemperanza allo scopo sociale al fine di perseguire lo scambio mutualistico con i propri soci attraverso la realizzazione delle attività di cui all'oggetto sociale.

Nella Nota integrativa gli Amministratori hanno dato conto delle attività svolte per la gestione sociale al fine di conseguire lo scopo mutualistico, fornendo le informazioni richieste dall'art. 2545 Codice Civile.

Per quanto riguarda la mutualità esterna, è stato eseguito il versamento annuale, di cui all'art. 2545 quater, comma 2, Codice Civile, al Fondo mutualistico per la promozione e lo sviluppo della cooperazione, così come previsto dall'art. 11 della Legge 31 gennaio 1992, n.59.

Informativa ai sensi degli articoli 2512 e seguenti del Codice Civile

A norma degli artt. 2512 e 2513 del Codice Civile si attesta l'informativa fornita dagli Amministratori nella Nota integrativa, confermando che la Cooperativa, rispettando i parametri ivi previsti, è a mutualità prevalente ed è iscritta nell'apposito Albo Nazionale delle società cooperative al N. A102678.

In particolare, in relazione ai criteri con i quali viene determinata la prevalenza dello scambio mutualistico, riconfermiamo che l'attività della Cooperativa si esplica con la realizzazione dello scambio mutualistico attraverso le assegnazioni e le cessioni di immobili a soci e Vi diamo atto che sono stati considerati i parametri seguenti:

Ripartizione dei ricavi	Valore	%
Ricavi per prestazioni e vendite fornite a soci	1.612.127	98,04%
Ricavi per prestazioni e vendite a terzi non soci	32.300	1,96%
Totale complessivo dei ricavi	1.644.427	100,00%

Si può pertanto affermare che la condizione oggettiva di prevalenza di cui all'art. 2513 c.c. è raggiunta in quanto le prestazioni fornite ai soci superano la metà delle prestazioni totali.

Pertanto, poiché nello statuto sono presenti le clausole richieste dall'art. 2514 c.c. ed alla luce di quanto stabilito con Decreto 30 dicembre 2005 del Ministero delle Attività Produttive, la società possiede i requisiti per fruire delle agevolazioni previste per le cooperative a mutualità prevalente.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Non essendo demandato al Collegio Sindacale la revisione legale del bilancio, la vigilanza si è focalizzata sull'impostazione generale data allo stesso, sulla sua generale conformità alla legge per quel che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non ci sono osservazioni particolari da riferire.

La revisione legale è affidata alla società di revisione Crowe Bompani Spa, che ha predisposto la propria relazione ex art. 14 D. Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, relazione che non evidenzia rilievi e pertanto il giudizio rilasciato è positivo. Si ricorda che la società di revisione emette anche la relazione ai fini dell'art. 15 L. 31.1.1992 n. 59.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis c.c., in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Pertanto, risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della Cooperativa corredati dalla presente relazione.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale si precisa che:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, conformi al disposto dell'art.2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione del progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- per quanto a nostra conoscenza, gli Amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 5 c.c. i valori significativi iscritti ai punti B-1-1) dell'attivo sono stati oggetto di nostro specifico controllo, nell'esercizio non vi sono stati incrementi;
- gli impegni, le garanzie e le passività potenziali sono stati esaurientemente illustrati.

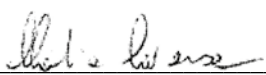
Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

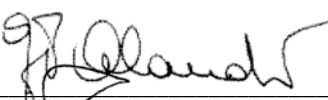
Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone all' Assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli Amministratori.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Milano, 14 aprile 2022

Il Collegio Sindacale

(Claudia Cavazza)  _____

(Gianpaolo Orlandi)  _____

(Attilio Pietro Panzetti)  _____



Condominio La Proletaria, via Michelangelo / Giotto



Condominio L'Ulivo, via Fratelli Bandiera / Silvio Pellico



BILANCIO DI ESERCIZIO E NOTA INTEGRATIVA AL 31-12-2021

COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA SOC. COOP

Dati anagrafici	
Sede in	20056 TREZZO SULL'ADDA (MI) VIA GIOTTO N.4 /B
Codice Fiscale	03385620152
Numero Rea	MILANO 589807
P.I.	03385620152
Capitale Sociale Euro	9.111 i.v.
Forma giuridica	SOCIETÀ COOPERATIVA (SC)
Settore di attività prevalente (ATECO)	411000
Società in liquidazione	no
Società con socio unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Appartenenza a un gruppo	no
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	A102678



Condominio Briciola, Via Cavour 29



Corte Guarnerio, Via Guarnerio 4



BILANCIO AL 31-12-2021

(Gli importi presenti sono espressi in Euro)

STATO PATRIMONIALE

	31-12-2021	31-12-2020
ATTIVO		
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali	1.015	1.674
II - Immobilizzazioni materiali	7.790.306	7.768.040
III - Immobilizzazioni finanziarie	6.833	6.833
Totale immobilizzazioni (B)	7.798.154	7.776.548
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze	1.017.959	2.172.332
II - Crediti		
esigibili entro l'esercizio successivo	254.732	185.229
Totale crediti	254.732	185.229
IV - Disponibilità liquide	1.049.003	382.352
Totale attivo circolante (C)	2.321.694	2.739.913
D) Ratei e risconti	6.068	14.927
TOTALE ATTIVO	10.125.916	10.531.388
PASSIVO		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	9.586	9.111
III - Riserve di rivalutazione	2.400.572	2.400.572
IV - Riserva legale	970.287	911.188
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	82.722	60.927
Totale patrimonio netto	3.463.167	3.381.798
B) Fondi per rischi e oneri	674.470	674.470
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	5.027	3.992
D) Debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.476.590	1.904.372
esigibili oltre l'esercizio successivo	4.440.517	4.502.040
Totale debiti	5.917.107	6.406.412
E) Ratei e risconti	66.145	64.716
TOTALE PASSIVO	10.125.916	10.531.388

CONTO ECONOMICO

	31-12-2021	31-12-2020
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.644.427	407.754
2), 3) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	(1.154.373)	(12.150)
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	(1.154.373)	(12.150)
5) altri ricavi e proventi		
altri	2.224	-
Totale altri ricavi e proventi	2.224	-
Totale valore della produzione	492.278	395.604
B) Costi della produzione		
7) per servizi	197.634	151.822
8) per godimento di beni di terzi	2.014	2.094
9) per il personale		
a) salari e stipendi	13.566	11.675
b) oneri sociali	4.143	2.987
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	1.034	844
c) trattamento di fine rapporto	1.034	844
Totale costi per il personale	18.743	15.506
10) ammortamenti e svalutazioni		
a), b), c) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	21.488	15.025
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	660	760
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	20.828	14.265
Totale ammortamenti e svalutazioni	21.488	15.025
14) oneri diversi di gestione	36.578	56.120
Totale costi della produzione	276.455	240.567
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	215.823	155.037
C) Proventi e oneri finanziari		
16) altri proventi finanziari		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	6.482	4.162
Totale proventi diversi dai precedenti	6.482	4.162
Totale altri proventi finanziari	6.482	4.162
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	92.869	58.352
Totale interessi e altri oneri finanziari	92.869	58.352
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	(86.387)	(54.190)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B + - C + - D)	129.436	100.847
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	46.714	39.920
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	46.714	39.920
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	82.722	60.927



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO CHIUSO AL 31-12-2021

Nota integrativa, parte iniziale

Signori Soci, il presente bilancio, sottoposto al Vostro esame e alla Vostra approvazione, evidenzia un utile d'esercizio pari a Euro 82.722.

ATTIVITÀ SVOLTE

Anche nel 2021 l'emergenza Covid 19 ha limitato la nostra operatività, soprattutto nel rapporto con i Soci della Cooperativa. Per il secondo anno consecutivo, l'assemblea annuale si è svolta attraverso delega da parte dei soci al "rappresentante designato", quindi non in presenza.

Nonostante le limitazioni dovute alla emergenza sanitaria, e quindi nel rispetto delle stesse, sono state comunque effettuate numerose visite presso la residenza Scotti da parte dei soci interessati alla assegnazione in proprietà.

Nell'esercizio sono stati assegnati ai soci ben sette appartamenti. Queste vendite sono state importanti in quanto si è sostanzialmente dimezzato il mutuo su questo intervento e la liquidità della Cooperativa ha registrato un incremento importante.

Negli ultimi mesi del 2021 sono stati inoltre sottoscritti altri due atti di assegnazione in proprietà, sempre presso la Residenza Scotti, che saranno definiti con i relativi atti notarili nel primo semestre 2022.

È ragionevole prevedere che nel breve periodo si possa chiudere definitivamente questo intervento con l'assegnazione degli ultimi due appartamenti ancora disponibili.

Nel 2021 è stato effettuato uno sfratto per morosità in quanto è stato oggettivamente impossibile trovare una soluzione con il Socio. Purtroppo, si dovrà procedere con altri sfratti anche nel 2022 in quanto, nonostante la disponibilità della Cooperativa nel ricercare una soluzione ragionevole con i Soci interessati, non si sono verificate le condizioni per dare continuità al rapporto sociale.

Si sottolinea comunque che la richiesta di sfratto per morosità viene richiesta solo in casi estremi, nei quali si verifica il disinteresse dei Soci a trovare una soluzione. A dimostrazione di quanto affermato, i numerosi accordi di dilazione di arretrati di canone di godimento sottoscritti dai Soci in questi anni.

Il Consiglio di amministrazione ha ritenuto opportuno avvalersi della possibilità di sospensione dei mutui nei termini previsti dal DL n.18 del 17 marzo 2020 limitatamente al primo semestre dell'anno. La sospensione ha interessato i due finanziamenti in corso più significativi, mentre gli altri sono stati corrisposti regolarmente.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati fatti di rilievo oltre a quelli descritti.

CRITERI DI FORMAZIONE

Il presente bilancio è stato redatto in forma abbreviata in quanto sussistono i requisiti di cui all'art. 2435 bis, 1° comma del Codice Civile; non è stata pertanto redatta la Relazione sulla gestione. A completamento della doverosa informazione si precisa in questa sede che ai sensi dell'art. 2428 punti 3) e 4) C.C. non esistono né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti possedute dalla società anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona e che né azioni proprie né azioni o quote di società controllanti sono state acquistate e/o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;

- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par.15:

- a. prudenza;
- b. prospettiva della continuità aziendale;
- c. rappresentazione sostanziale;
- d. competenza;
- e. costanza nei criteri di valutazione;
- f. rilevanza;
- g. comparabilità.

PROSPETTIVA DELLA CONTINUITÀ AZIENDALE

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

CRITERI DI VALUTAZIONE (Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e OIC 12)

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio.

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par. 61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par. 70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- altri beni: 15% e autovetture 25%.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di realizzo, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione, ed il presumibile valore di realizzo.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione/origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono espresse al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Con riferimento alle riserve in sospensione d'imposta che sarebbero oggetto di tassazione in caso di distribuzione ai Soci, le imposte differite non sono state calcolate, in quanto, ai sensi dell'OIC 25 par. 64, sussistono fondati motivi per ritenere che non saranno utilizzate con modalità tali da far sorgere presupposti di tassabilità.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d' acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

CRITERI SEGUITI PER IL CONSEGUIMENTO DELLO SCOPO MUTUALISTICO

In ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2545 Codice Civile si segnala che per quanto attiene i criteri di gestione sociale, al fine di conseguire il proprio scopo statutario che consiste nel soddisfare il fabbisogno di alloggi dei propri soci. Le linee operative che hanno caratterizzato tutta la gestione sono state improntate al conseguimento del miglioramento delle condizioni economiche di tutti i Soci oltre che dell'economia locale. In particolare, ai fini del proseguimento dello scopo mutualistico si ricordano di seguito, sinteticamente, le modalità volte a favorire lo sviluppo del rapporto sociale e i criteri seguiti nella gestione sociale, anche in ossequio al disposto dalla legge 59/92. La nostra Cooperativa ha gestito il patrimonio indiviso esistente.

CONDIZIONE DI PREVALENZA ART. 2513 CODICE CIVILE

Si precisa che al fine specifico della suddivisione dei ricavi effettuati nei confronti dei Soci e di quelli effettuati nei confronti dei terzi si è proceduto alla distinta contabilizzazione nelle scritture contabili. Pertanto ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2513 Codice Civile, comma 1, lettera a) la condizione di prevalenza è documentata dal rapporto tra i sotto riportati dati contabili:

A)1 verso soci 1.612.127

----- =% ----- = 98%

Totale A)1 1.644.427

DETERMINAZIONI ASSUNTE CON RIGUARDO ALL'AMMISSIONE DEI NUOVI SOCI. ART. 2528 COMMA 5, C.C.

I requisiti e le procedure di ammissione a socio, nonché il diritto di recesso e le procedure di esclusione sono dettagliatamente definite e disciplinate dallo statuto, in particolare dagli articoli da 4 a 13.

Nel corso dell'esercizio il Consiglio di Amministrazione, in materia di ammissione dei nuovi Soci, ha operato adottando la consueta procedura del carattere aperto della società. Le domande di ammissione sono state vagliate dal Consiglio di Amministrazione che ne ha deliberato l'accoglimento con conseguente comunicazione agli interessati e annotazione nel libro soci. I nuovi ammessi hanno regolarmente versato l'importo della quota sociale sottoscritta.

Di seguito variazioni intervenute nell'anno:

SOCI	UOMINI	DONNE	PERS. GIURIDICHE	TOTALE
01/01/2021	258	225	0	483
AMMESSI	15	6	0	21
RECEDUTI	1	1	0	2
31/12/2021	272	230	0	502

Nota integrativa abbreviata, attivo

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Movimenti delle immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione e rettificate dal corrispondente fondo di ammortamento. I costi di impianto e ampliamento (variazioni statutarie) sono stati iscritti nell'attivo e sono ammortizzati in un periodo di cinque esercizi. Le licenze software sono ammortizzate con una aliquota annua del 20%.

Immobilizzazioni materiali

Movimenti delle immobilizzazioni materiali

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio				
Costo	7.776.219	5.500	90.477	7.872.196
Ammortamenti (Fondo amm.to)	44.687	4.538	54.930	104.154
Valore di bilancio	7.731.532	962	35.546	7.768.040
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	6.501	-	36.592	43.093
Ammortamento dell'esercizio	-	825	20.003	20.828
Totale variazioni	6.501	(825)	16.589	22.265
Valore di fine esercizio				
Costo	7.782.720	5.500	127.069	7.915.289
Ammortamenti (Fondo amm.to)	44.687	5.363	74.933	124.983
Valore di bilancio	7.738.033	137	52.136	7.790.306

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento. Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economica-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che abbiamo ritenuto ben rappresentato dalle seguenti aliquote, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene: - macchine ufficio: 20% - mobili e arredi: 12% - altri beni: 15% e autovetture 25%. Le immobilizzazioni materiali (immobili) sono state rivalutate in base all'art. 15 D.L. 185 del 29/11/2008. Poiché il valore di iscrizione degli immobili è stato prudenzialmente annotato in misura inferiore al valore risultante dalla perizia (rivalutazione 80%) non si è proceduto ad alcun ammortamento. Tra il valore degli immobili segnaliamo la presenza di quattro appartamenti e cinque box realizzati nella struttura di Via Papa Giovanni XXIII in Trezzo sull'Adda (MI) e regolarmente concessi in godimento ai Soci.

Immobilizzazioni finanziarie

Movimenti di partecipazioni, altri titoli e strumenti finanziari derivati attivi immobilizzati

	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio		
Costo	6.833	6.833
Valore di bilancio	6.833	6.833
Valore di fine esercizio		
Costo	6.833	6.833
Valore di bilancio	6.833	6.833

Le partecipazioni di altre imprese, iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie, sono valutate al costo di acquisto o sottoscrizione. Si forniscono le seguenti informazioni relative alle partecipazioni possedute:

- Coop Servizi s.c.r.l. euro 155;
- Sinvest s.c. euro 6.455;
- Banca Popolare di Vicenza euro 222.

Attivo circolante

Rimanenze

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	2.172.332	(1.154.373)	1.017.959
Totale rimanenze	2.172.332	(1.154.373)	1.017.959

Sono relative all'intervento in corso di esecuzione in Trezzo sull'Adda (MI) Via Papa Giovanni XXIII zona Fornace - San Martino e sono determinate in base al criterio dei costi sostenuti nell'esercizio. I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente. Il decremento di euro 1.154.373 è causato dalla vendita di sette appartamenti, n. 6 box e una porzione di un appartamento.

Crediti iscritti nell'attivo circolante

Sono stati esposti al presumibile valore di realizzo. L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti.

Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	165.009	37.792	202.801	202.801
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	20.220	31.711	51.931	51.931
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	185.229	69.503	254.732	254.732

Disponibilità liquide

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	379.137	664.604	1.043.741
Denaro e altri valori in cassa	3.215	2.047	5.262
Totale disponibilità liquide	382.352	666.651	1.049.003

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Ratei e risconti attivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	14.927	(8.859)	6.068
Totale ratei e risconti attivi	14.927	(8.859)	6.068

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data del pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo:

- 4.650 risconto fidejussione;
- euro 1.418 risconto per assicurazioni.

Nota integrativa abbreviata, passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Variazioni nelle voci di patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.c.)

	Valore di inizio esercizio	Altre variazioni		Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
		Incrementi	Decrementi		
Capitale	9.111	475	-		9.586
Riserve di rivalutazione	2.400.572	-	-		2.400.572
Riserva legale	911.188	60.927	1.828		970.287
Utile (perdita) dell'esercizio	60.927	-	60.927	82.722	82.722
Totale patrimonio netto	3.381.798	61.402	62.755	82.722	3.463.167

Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto

Le somme iscritte nel capitale sociale derivano esclusivamente da conferimenti in denaro. La riserva di rivalutazione per euro 2.400.572 è stata apposta, ai soli fini civilistici, secondo i criteri di cui al D.L. 185/2008; a tal fine si è reso necessario l'iscrizione della componente tributaria, alla voce Fondo imposte differite, esprimibile da un eventuale cessione di beni oggetto di rivalutazione. La riserva legale deriva da utili ed accantonamenti effettuati in precedenti esercizi non sottoposti a tassazione ai sensi del dispositivo di cui all'art. 12 della Legge 16/12/1977 n.904. Si rammenta altresì che le somme così accantonate costituiscono, anche agli effetti ed ai sensi dell'art. 26 D.L.C.P.S. 1577/47, riserve indivisibili ed è esclusa, per precisa norma statutaria, la possibilità di procedere alla loro distribuzione tra i Soci, sotto qualsiasi forma, sia durante la vita della società che all'atto del suo eventuale scioglimento. Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti.

	Importo	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile
Capitale	9.586	B	-
Riserve di rivalutazione	2.400.572	B	2.400.572
Riserva legale	970.287	B	970.287
Totale	3.380.445		3.370.859
Quota non distribuibile			3.370.859

Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statuari E: altro

Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.c.)

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio		674.470			674.470
Variazione nell'esercizio					
Accantonamento dell'esercizio					
Utile nell'esercizio					
Altre variazioni					
Valore di fine esercizio		674.470			674.470

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore delle dipendenti alla data

di chiusura del bilancio è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere alle medesime nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	3.992
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	1.034
Altre variazioni	1
Totale variazioni	1.035
Valore di fine esercizio	5.027

Debiti

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.c)

Variazioni e scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio
Debiti verso soci per finanziamenti	3.113.673	145.877	3.259.550	1.193.946	2.065.604
Debiti verso banche	3.005.121	(667.637)	2.337.484	123.896	2.213.588
Acconti	76.923	(3.558)	73.365	73.365	-
Debiti verso fornitori	13.754	(4.167)	9.587	9.587	-
Debiti tributari	36.662	31.218	67.880	67.880	-
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	5.189	1.170	6.359	6.359	-
Altri debiti	155.090	7.792	162.882	1.557	161.325
Totale debiti	6.406.412	(489.305)	5.917.107	1.476.590	4.440.517

I "debiti verso soci per finanziamenti" sono costituiti dai debiti verso soci per risparmio sociale suddivisi secondo scadenza. La raccolta di risparmio sociale presso i soci è stata effettuata in ottemperanza dei limiti quantitativi prescritti dalla Deliberazione C.i.c.r. del 19/07/2005 in materia di raccolta e risparmio ai sensi dell'art.11 del D.L. 01/09/1993, n. 385. A tale proposito si precisa che l'importo complessivo di tali prestiti sociali non supera il triplo del patrimonio netto e sugli interessi riconosciuti ai soci viene applicata la ritenuta fiscale pari al 26% secondo le normative legislative vigenti. I "debiti verso banche" suddivisi secondo scadenza sono costituiti:

- Banca Intesa San Paolo: mutuo ipotecario per intervento in Via Brasca euro 1.415.756;
- Ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo : mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII euro 763.744;
- Ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa San Paolo: mutuo ipotecario locale commerciale in Via Michelangelo euro 64.996;
- Finanziamento emergenza COVID-19 euro 92.988.

La voce acconti è relativa ad acconti ricevuti per la vendita di appartamenti in Via Papa Giovanni XXIII.

Nella voce "debiti tributari" è iscritto il debito Irpef per le ritenute operate alla fonte sugli interessi maturati a fine anno sui depositi di risparmio sociale per euro 14.023; per ritenute operate sulle competenze da lavoro dipendente e da lavoro autonomo per euro 4.103; debiti erario iva 3.041 e per imposte correnti d'esercizio (Ires e Irap) per euro 46.714.

I debiti verso istituti di previdenza sono relativi a debiti verso Inps per euro 6.359.

La voce "debiti verso altri" è relativa:

- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Brasca euro 56.981,
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Michelangelo euro 53.054;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Cavour euro 12.905;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Guarnerio euro 3.877;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Rossa euro 7.260;

- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via F.Ili Bandiera euro 4.090;
- debiti per depositi cauzionali per affitti e canoni di godimento via Giovanni XXIII euro 23.157;
- altri debiti euro 1.557,00.

In relazione ai debiti con scadenza superiore a 12 mesi si precisa che, per quelli esistenti alla data del 01/01/2021 e che non hanno ancora esaurito i loro effetti in bilancio, la Cooperativa si è avvalsa della facoltà concessa dall'art. 12 del D. Lgs. 139/2015 non applicando il criterio del costo ammortizzato alla valutazione dei suddetti debiti. Peraltro si ritiene che gli effetti derivati dall'applicazione di quest'ultimo criterio siano irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio in quanto i costi di transazione, le commissioni ed ogni altra differenza tra il valore iniziale e quello a scadenza sono di scarso rilievo e i tassi applicati sono in linea con quelli di mercato.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

	Debiti assistiti da garanzie reali		Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali		
Debiti verso soci per finanziamenti	-	-	3.259.550	3.259.550
Debiti verso banche	2.244.496	2.244.496	92.988	2.337.484
Acconti	-	-	73.365	73.365
Debiti verso fornitori	-	-	9.587	9.587
Debiti tributari	-	-	67.880	67.880
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	-	-	6.359	6.359
Altri debiti	-	-	162.882	162.882
Totale debiti	-	2.244.496	3.672.611	5.917.107

Finanziamenti effettuati da soci della società

Trattasi della raccolta di prestito sociale, la cui movimentazione, distintamente per il prestito sociale ordinario e vincolato, è sintetizzata nel seguente prospetto:

PRESTITO SOCIALE ORDINARIO	Importo
Saldo al 01/01/2021	1.769.421
Capitalizzazione interessi netti 2021	8.192
Versamenti	290.438
Prelevamenti	874.105
Saldo al 31/12/2021	1.193.946

PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 36 MESI	Importo
INIZIO 01/01/2020 FINE 31/12/2022	
Saldo al 01/01/2021	1.007.574
Capitalizzazione interessi netti 2021	14.611
Versamenti	0
Prelevamenti	20.367
Saldo al 31/12/2021	1.001.818

PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 36 MESI	Importo
INIZIO 01/01/2021 FINE 31/12/2023	
Saldo al 01/01/2021	0
Capitalizzazione interessi netti 2021	10.132
Versamenti	710.000
Prelevamenti	0
Saldo al 31/12/2021	720.132

PRESTITO SOCIALE VINCOLATO 60 MESI	Importo
INIZIO 01/01/2020 FINE 31/12/2024	
Saldo al 01/01/2021	336.679
Capitalizzazione interessi netti 2021	6.975
Versamenti	0
Prelevamenti	0
Saldo al 31/12/2021	343.654

In ottemperanza a quanto previsto dal vigente Regolamento di Prestito Sociale, gli interessi maturati al 31 dicembre di ogni anno sono capitalizzati, e resi disponibili ai soci prestatori, il 1° gennaio dell'anno successivo.

L'importo maturato a tutto il 31/12/2021 trova accoglienza tra gli "Altri debiti" ed è stato capitalizzato, al netto della ritenuta di legge, in data 1° gennaio 2022.

Sugli interessi remunerati ai Soci viene operata una ritenuta a titolo di imposta, ai sensi dell'art. 26 comma 5 del DPR 600/1973.

Sul deposito sociale non grava alcun tipo di spesa.

In adempimento alle istruzioni della Banca d'Italia, pubblicate sulla G.U. del 19/11/2016 N. 271, si evidenzia che il saldo di ciascun libretto di deposito, alla data del 31/12/2021, rientrava nel limite massimo consentito dalla Legge. Secondo quanto previsto dalla normativa in materia, l'ammontare complessivo del prestito sociale non può eccedere il limite del triplo del patrimonio netto risultante dall'ultimo bilancio approvato. Si segnala che nell'anno 2022 cambierà la normativa, viste le previsioni della L.205 del 27/12/2017 commi 239-243 (legge di bilancio) ma siamo ancora in attesa dei decreti attuativi e delle deliberazioni del CICR.

RAPPORTO PRESTITO SOCIALE/PATRIMONIO NETTO	
Prestito sociale ordinario al 31.12.2021	1.193.946
Prestito sociale vincolato al 31.12.2021	2.065.604
Totale prestito sociale al 31.12.2021	3.259.550
Patrimonio netto al 31.12.2020 (ultimo bilancio approvato)	3.381.798
Rapporto Prestito Sociale/Patrimonio netto	0,96

La raccolta complessiva di prestito sociale, alla data di riferimento del bilancio in esame, risulta pertanto rientrare nei limiti imposti dalla normativa, senza necessità di assumere garanzia alcuna. Infine, l'indice di struttura finanziaria evidenzia un sostanziale equilibrio tra fonti di finanziamento e impieghi della Cooperativa.

INDICE DI STRUTTURA	31/12/2021
Patrimonio netto	3.463.167
Fondo per rischi e oneri	674.470
Trattamento di fine rapporto	5.027
Debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	4.440.517
Totale fonti di finanziamento di medio/lungo termine	8.583.181
Immobilizzazioni immateriali	1.015
Immobilizzazioni materiali	7.790.306
Immobilizzazioni finanziarie	6.833
Totale impieghi immobilizzati	7.798.154
Indice di struttura (Pat + Dm/I)/Al	1,10

La verifica sul rispetto della liquidità viene effettuata alla data del 31/12/2021 e viene evidenziata nella tabella seguente:

LIQUIDITÀ	
Saldo cassa al 31/12/2021	5.262
Banca c/c attivo al 31/12/2021	1.043.741
Crediti verso clienti	202.801
Totale liquidità al 31/12/2021	1.251.804
Prestito sociale ordinario al 31/12/2021	1.193.946
Quota Prestito soc.vinc.a 36 mesi al 31/12/2021	1.667.879
Quota Prestito soc.vinc.a 36 e 60 mesi al 31/12/2021	377.506
Totale prestito sociale al 31/12/2021	2.239.331
Rapporto Liquidità/Prestito sociale	55,90%

Il Consiglio di Amministrazione della Cooperativa, al fine di incrementare il rapporto di liquidità, ha deciso di proporre la sottoscrizione di depositi vincolati triennali (1/1/2020 - 31/12/2023) e quinquennale (1/1/2020-31/12/2024) ottenendo riscontri positivi dai Soci. Il rapporto di liquidità è nettamente migliorato nel 2021 grazie alle vendite degli appartamenti presso la residenza Alessandro Scotti.

Ratei e risconti passivi

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	64.716	1.429	66.145
Totale ratei e risconti passivi	64.716	1.429	66.145

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio:

- euro 60.333 risconti per affitti;
- euro 4.055 Ratei ferie permessi e Rol dipendenti, euro 1.757,00 utenze.

Nota integrativa abbreviata, conto economico

Valore della produzione

I ricavi per vendite sono riconosciute al momento del trasferimento della proprietà che si identifica con il rogito notarile. I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Affitti commerciali	32.300
Canoni	370.359
Vendite	1.241.768
Totale	1.644.427

I ricavi per categoria di attività vengono così ripartiti:

- euro 32.300 per affitti non abitativi;
- euro 370.359 per canoni di godimento;
- euro 1.241.768 per cessioni unità abitative.

Proventi e oneri finanziari

Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

La Cooperativa ha sospeso (DL n.18 del 17/03/2020) le rate dei finanziamenti ipotecari fino al 30.06.2021 e ha regolarmente corrisposto le rate dei mutui chirografari.

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	38.758
Altri	54.111
Totale	92.869

Oneri finanziari verso altri riguardano gli interessi pagati ai soci per il risparmio sociale. Inoltre i proventi finanziari per euro 6.482,00 riguardano interessi pagati dai Soci per il ritardato pagamento dei canoni di godimento.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Si precisa che per la somma accantonata ai fini Irap ci si è avvalsi delle agevolazioni specifiche delle Cooperative Edilizie D.Lgs. 446/97 art.17, 4 comma.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
46.714	39.920	6.794

Imposte	Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	46.714	39.920	6.794
IRES	43.273	36.891	6.382
IRAP	3.441	3.029	412
Imposte differite (anticipate)	0	0	0

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

FISCALITÀ DIFFERITA / ANTICIPATA

La fiscalità differita viene espressa, come detto a commento della voce “Fondi rischi e oneri”, dall'accantonamento effettuato nel fondo imposte per l'importo di Euro 674.470 a seguito della rivalutazione di cui art. 15 D.L. 185/2008. Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle aliquote attese in vigore nel momento in cui tali differenze temporanee si riverseranno.

Nell'anno 2021 nessuna svalutazione del fondo per rischi ed oneri.

Rilevazione delle imposte differite e anticipate ed effetti conseguenti

	IRES
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	674.470
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	674.470

Nota integrativa abbreviata, altre informazioni

Compensi, anticipazioni e crediti concessi ad amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	43.558	9.100

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai membri del Consiglio di Amministrazione pari a euro 43.558. Si rammenta che quanto iscritto alla voce B 7) del conto economico è comprensivo degli oneri sostenuti dalla società.

Compensi al revisore legale o società di revisione

Ai sensi di legge si evidenziano i corrispettivi di competenza dell'esercizio per i servizi resi dalla società di revisione legale.

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	9.250
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	9.250

Dettagli sugli altri strumenti finanziari emessi dalla società

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 19, C.c.)

La società non ha emesso strumenti finanziari. Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati (Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.c.) La società non ha strumenti finanziari derivati.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Come segnalato tra i debiti ci sono tre mutui garantiti da ipoteche e nello specifico:

- Mutuo Ipotecario per intervento in Via Brasca rilasciato da Intesa San Paolo per un debito residuo di euro 1.415.756,00, l'intera ipoteca grava su tutti gli immobili.
- Mutuo ipotecario per intervento in Via Papa Giovanni XXIII (Condominio Scotti) rilasciato da ex Banca Popolare di Vicenza ora Intesa Sanpaolo per un debito residuo di euro 763.744,00 l'intera ipoteca grava su tutta l'area.
- Mutuo ipotecario per liquidità rilasciato dalla Banca Popolare di Vicenza per un debito residuo di euro 64.996,00, rilasciata garanzia immobile commerciale nel complesso di Via Michelangelo.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-bis, C.c.)

Nessuna operazione con parti correlate realizzate dalla società.

Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Nei primi mesi del 2022 non sono avvenuti fatti di rilievo degni di nota. Il Consiglio di Amministrazione ha valutato l'opportunità e la necessità di lavorare sull'immagine della Cooperativa, anche al fine di un allargamento della propria base sociale. Si è pertanto deliberato di rifare ex novo il sito web della Proletaria, di erogare un servizio di consulenza fiscale ai soci in occasione della dichiarazione dei redditi e di pianificare alcuni interventi con le scuole primarie e secondarie sui temi ambientali, in quanto sempre più attuali.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Nel corso dell'esercizio, la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle Pubbliche Amministrazioni.

Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite

Per quanto attiene il risultato dell'esercizio si propone di destinare l'intero utile a riserva legale ai sensi dell'art. 12 Legge 904 del 16/12/1977, previa la sola sottrazione della somma di euro 2.482 pari al 3% dell'intero utile ai sensi del disposto di cui al 4° comma, art. 11 L.59/1992.

Dichiarazione di conformità del bilancio

Il presente bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

*Presidente del Consiglio di Amministrazione
Moreno Passoni*

**RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39 E DELL'ART.15
DELLA LEGGE 31 GENNAIO 1992, N. 59**

Ai Soci della
SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA
Via Giotto, 4/B
20056 Trezzo sull'Adda (MI)

ed alla **Legg Nazionale Cooperative e Mutue**
Ufficio Certificazioni

RELAZIONE SULLA REVISIONE CONTABILE DEL BILANCIO D'ESERCIZIO

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA (la Società), redatto in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435-bis del cod. civ, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2021, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

MILANO ROMA TORINO PADOVA GENOVA BRESCIA PISA BOLOGNA

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale

esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

RELAZIONE SU ALTRE DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTARI

Adempimenti in merito al rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione

Gli amministratori sono responsabili del rispetto delle disposizioni di legge e di statuto in materia di cooperazione e, in particolare, di quelle contenute negli articoli 4, 5, 7, 8, 9 e 11 della Legge n. 59 del 31 gennaio 1992, ove applicabili, nonché delle dichiarazioni rese ai sensi dell'articolo 2513 del Codice Civile.

Come richiesto dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 16 novembre 2006, abbiamo verificato, con riferimento all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, il rispetto da parte della Società delle disposizioni sopra menzionate.

Milano, 14 aprile 2022

Crowe Bompani SpA



Gabriella Ricciardi
(Socio)



COOPERATIVA DI ABITAZIONE LA PROLETARIA soc.coop.

Sede in Trezzo sull'Adda, via Giotto, 4/B

Cod. fiscale e n. Registro Imprese Milano 03385620152 - R.E.A. n. MI - 589807